

# Vrijstelling OV wegens bestemming zonder winstoogmerk

*Auteur(s):* Stefaan Van Crombrugge

*Editie:* 1402 p. 13

*Publicatiedatum:* 15 oktober 2014

*Rechtbank/Hof:* Gent

*Datum van uitspraak:* 11 maart 2014

*Wetboek:* W.I.B. 92

*Artikel:* 253

## Vrijstelling OV wegens bestemming zonder winstoogmerk

Vrijgesteld zijn de inkomsten van onroerende goederen of delen van onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de EER, die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerken heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuizen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen (art. 12, § 1 WIB 1992). Die vrijstelling geldt ook voor de onroerende voorheffing (art. 253, al. 1, 1° WIB 1992).

De vaststelling dat een vennootschap met sociaal oogmerk, die in een gehuurd gebouw een rusthuis exploiteert, in een bepaald jaar of in de jaren voordien of later meer inkomsten had dan uitgaven, volstaat niet om te concluderen dat zij het rustoord met winstoogmerk exploiteert. Er is geen sprake van de bedoeling om winst te maken wanneer de netto-opbrengsten gereserveerd worden om financieel bij machte te zijn om het maatschappelijk doel (exploitatie van een rustoord) te kunnen realiseren en handhaven. Een dergelijke exploitatie gaat immers gepaard met diverse verplichtingen waarvoor investeringen nodig zijn. Alleen al het feit dat er een onroerend goed bij te pas komt, kan belangrijke kosten met zich brengen, die, naast deze voor periodiek onderhoud, op termijn gepland en uitgevoerd moeten worden, en waarvoor dus gespaard kan worden om niet volledig afhankelijk te moeten zijn van leningen en subsidiëring.

Het hof te Gent stelt in casu evenwel vast dat de statuten van de betrokken vennootschap niet bepalen dat na de aanzuivering van het hele passief en de terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, hetgeen na de vereffening overblijft, een bestemming krijgt, die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk (art. 661, al. 1, 9° W.Venn.). Bij gebrek aan een dergelijke statutaire bepaling is de betrokken vennootschap geen vennootschap met een sociaal oogmerk. Het hof stelt verder vast dat de vennootschap, als huurster van het gebouw, in verhouding tot de omzetten en de gereserveerde winst, slechts heel beperkte kosten van onderhoud en verfraaiing heeft gedragen. Er blijkt niet dat toekomstige grote kosten door de huurder zouden moeten worden gedragen. Van een voorgenomen uitbreiding van het rustoord ligt geen bewijs voor, laat staan in naam van de betrokken vennootschap.

In het licht van deze omstandigheden komt het hof tot het besluit dat er winst werd gereserveerd, waarvan niet afdoende is aangetoond dat ze bestemd was voor de realisatie of de instandhouding van het sociaal doel. De vrijstelling van onroerende voorheffing op basis van artikel 253, eerste alinea, 1° WIB 1992 wordt dan ook geweigerd.